

CHAPITRE 1 : LES DEFINITIONS COMMUNES AU REGLEMENT

AVERTISSEMENT

Les définitions figurant dans le présent chapitre sont présentées sous l'article dans lequel elles sont les plus présentes. Toutefois, elles sont également employées dans d'autres articles qui font appel aux mêmes définitions. Elles sont ainsi applicables de façon uniforme dans tous les articles du règlement. Elles sont, en règle générale, repérées dans le texte par un symbole (*).

DÉFINITIONS À PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 2

Protection au titre de l'article L. 123-1-5-III, 2° du code de l'urbanisme

Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III, 2° du code de l'urbanisme, sont repérés au plan de zonage.

Les éléments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III, 2° du code de l'urbanisme, sont repérés au plan de zonage.

L'inventaire identifiant les caractéristiques de ces constructions figure en annexe du règlement (pièce n°3.3 du dossier de PLU).

L'inventaire listant les arbres ou jardins d'intérêt patrimonial identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III, 2° du code de l'urbanisme, est porté en annexe du règlement (pièce n°3.3 du dossier de PLU).

DÉFINITIONS À PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 3

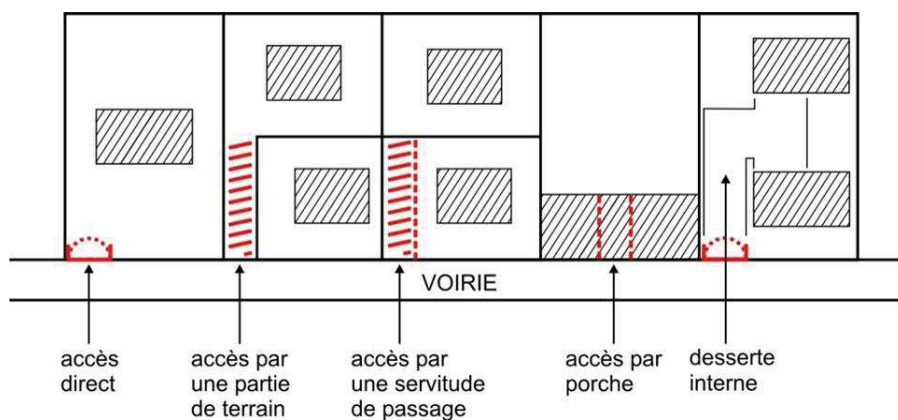
Voie de desserte

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée.

Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation générale des véhicules et des piétons, qu'elles soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des cheminements piétons, des sentiers.

Accès

L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail), dit « accès direct », ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit « accès indirect », par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.



DÉFINITIONS À PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 5

Terrain

Un terrain est une unité foncière, composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

DÉFINITIONS À PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 6

Limite de voie ou d'emprise publique

La limite de voie désigne, dans le présent règlement :

- la limite actuelle ou future telle qu'elle figure au projet, entre le domaine public et le domaine privé, déterminé ou non par un plan général d'alignement ;
- la limite d'emprise d'une voie privée, actuelle ou future ;
- la limite d'un emplacement réservé, figurant au plan de zonage, prévu pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement de voie.

Recul ou marge de recul

Le recul ou marge de recul correspond à la distance qui sépare la limite de voie* de la façade principale* de la construction existante ou projetée, non compris les saillies telles que les balcons, auvents, perrons ou modénatures.

Façade principale

La façade principale d'une construction est celle faisant face à la limite de voie*.

Linéaire de façade d'une construction

Le linéaire de façade d'une construction sur voie correspond à la longueur de la construction ou partie de construction faisant face à la limite de voie*, comptée d'un point à l'autre de la façade, y compris les décrochés s'ils sont inférieurs à 2 mètres de profondeur.

DÉFINITIONS À PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 7

Limites séparatives (latérales et de fond de terrain)

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales.

La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain.

Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.

La limite de l'emprise d'une voie ferrée est considérée, dans le présent règlement, comme une limite séparative, s'appliquent donc à elle les dispositions de l'article 7.

Largeur de façade d'un terrain

La largeur de façade d'un terrain correspond au linéaire du terrain en limite de voie, mesuré entre les deux limites séparatives latérales (voir définition ci-dessus).

Bandes de constructibilité

Les règles d'implantation des constructions peuvent être différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain :

- dans la bande de constructibilité principale, qui est mesurée perpendiculairement en tout point de la limite de voie (cf. supra) ;
- dans la bande de constructibilité secondaire, c'est-à-dire les terrains ou parties de terrain non compris dans la bande de constructibilité principale.

Déclenchent l'application d'une bande de constructibilité :

- les voies publiques ou privées existantes à la date d'approbation du PLU, quelle que soit leur largeur,
- les voies publiques ou privées nouvelles d'une largeur égale ou supérieure à 8 mètres,
- les emplacements réservés pour la réalisation d'une voie en application de l'article L.123-1-5,V ou de l'article L123-2 c du code de l'urbanisme.

Les voies exclusivement piétonnes et/ou cyclables ne génèrent pas de bande de constructibilité.

La profondeur de la bande de constructibilité principale est mesurée perpendiculairement par rapport à la limite de la voie*.

Toutefois, dans les secteurs UM2a et UM2b, la profondeur de la bande de constructibilité principale est mesurée perpendiculairement à compter de la façade principale de la construction (voir définition de la façade principale).

Retrait et mode de calcul (H et L)

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un dispositif fixe de pare-vue d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au dessus du niveau du sol existant avant travaux.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Lorsque la règle définit un retrait (L) proportionnel à la hauteur de la construction, la hauteur (H) est calculée à compter du sol existant avant travaux en tout point de la construction, jusqu'au point le plus haut de la façade, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps...

Baies

L'implantation des constructions, quelque soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies :

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie ;
- une porte non vitrée ou en verre translucide ;
- les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ou en pavés de verre.

Partie de construction comportant des baies

La partie de construction comportant des baies correspond à la partie de façade dans laquelle s'inscrit la surface de la baie augmentée d'un cadre de 0,60 mètre délimité tout autour de la baie.

Local annexe

Le local annexe constitue un accessoire et non une extension de la construction principale. De faibles dimensions par rapport à la construction principale, le local annexe en est séparé matériellement et ne communique pas avec elle.

Le local annexe a une affectation complémentaire de celle de la construction principale : garage, local de stockage des déchets, local à vélos, abris de jardin, couverture de piscine, locaux techniques. Il est réputé avoir la même destination que la construction principale.

Extension

L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU peut s'effectuer dans un plan horizontal et / ou vertical. La partie en extension est contiguë à la construction existante avec laquelle elle présente un lien fonctionnel.

Cour commune

La cour commune est une servitude établie en application de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme. Il s'agit d'un espace situé d'un seul côté ou des deux côtés d'une limite séparative, grevé d'une servitude de ne pas bâtir en sur-sol ou de ne pas bâtir au-delà d'une certaine hauteur.

La servitude de cour commune est généralement établie par convention.

DÉFINITION À PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 8

Distance entre deux constructions

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.

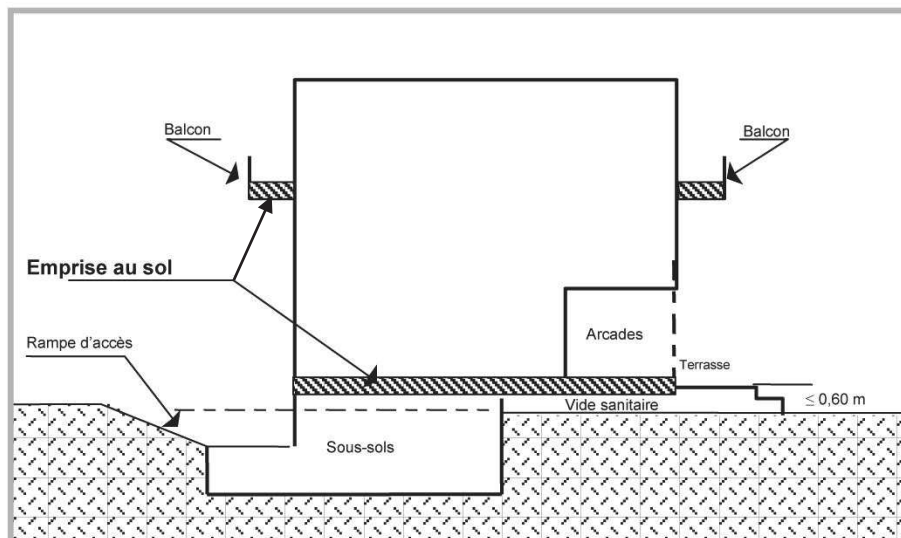
Baies

Cf. définitions à prendre en compte pour l'application de l'article 7.

DÉFINITIONS À PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 9

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, y compris les locaux annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture et des oriels. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètres à compter du niveau du sol avant travaux et après travaux.



Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain d'assiette de la construction ou de la partie de terrain considérée (superficie de terrain concernée par une bande de constructibilité principale, une profondeur de terrain).

DÉFINITIONS À PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 10

Hauteur de façade (Hf)

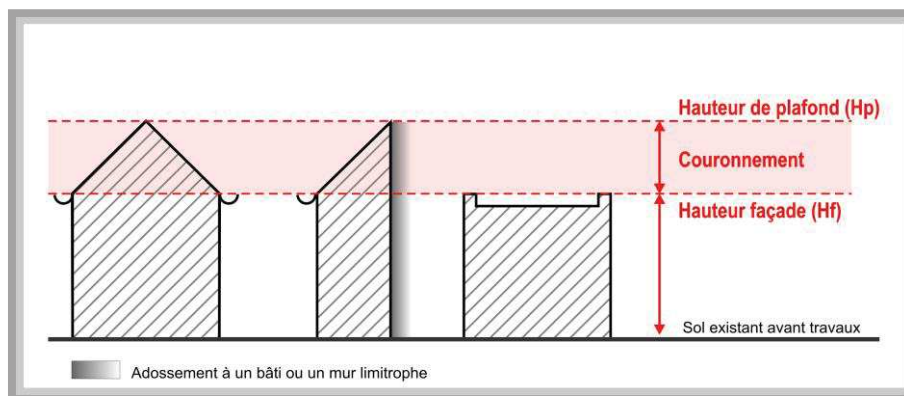
La hauteur de façade correspond à la verticale qui se mesure au droit de la construction :

- à compter du sol existant avant travaux ;
- jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère (cf. schémas ci-après).

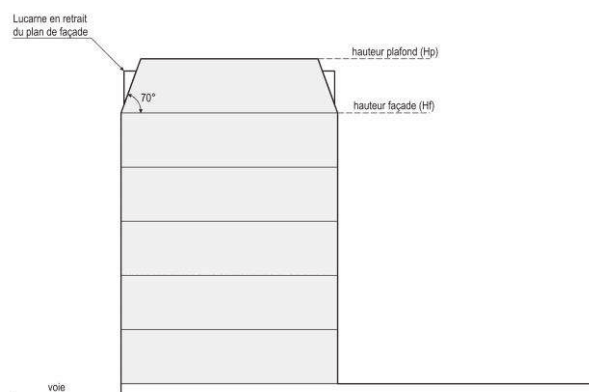
Toutefois, pour tenir compte du caractère inondable des terrains, les hauteurs maximales des constructions, fixées aux chapitres 2 et 3 du présent règlement, peuvent être majorées d'une valeur correspondant à la différence de niveau entre le sol existant avant travaux et la cote du niveau habitable le plus bas définie en application du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) tel qu'il figure dans les annexes du PLU (pièce n°4.1).

Hauteur plafond des constructions (Hp)

La hauteur plafond des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction ou partie de construction. Sont exclus de ce calcul dans la limite de 1 m, les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps, dispositif domestique de production d'énergie renouvelable...



Oblique à 70° dans les zones UA, UB et UC



Constructions édifiées en limite de voie

Il s'agit des constructions ou parties de construction, dont une façade fait directement face à la voie de desserte* et qui constituent le front urbain le long des voies. Les dispositions spécifiques édictées dans le règlement pour ces constructions sont applicables sur une profondeur maximale de 20 mètres comptés perpendiculairement à la limite de voie (cf. définition ci-avant).

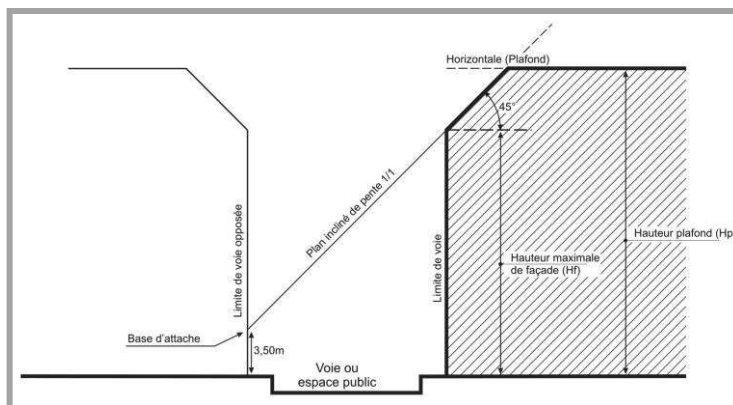
Constructions qui ne sont pas édifiées en limite de voie

Il s'agit des constructions ou parties de construction, ne présentant pas de façade en vis-à-vis de la voie de desserte* et qui sont implantées derrière les constructions édifiées en limite de voie (cf. ci-dessus).

Gabarit sur voie

Le gabarit sur voie s'applique selon les dispositions du graphique ci-contre.

En cas d'absence de limite de voie opposée (voie perpendiculaire face à la construction future), la limite à prendre en compte est la ligne droite qui poursuit l'alignement opposé de la voie sur laquelle se situe la construction.



Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation en application du plan de prévention des risques (PPRI) porté en annexe du PLU (pièce n° 4), le point d'attache du gabarit sur voie est pris au niveau de la côte de la crue cinquantennale augmentée de 20 cm et non au niveau du trottoir.

Niveau

Ne sont pas comptabilisés comme niveaux au sens du présent règlement, ni les niveaux partiels constitués par des mezzanines, ni les niveaux en sous-sol dès lors que le plancher du rez de chaussée est à une hauteur au plus égale à 1,20 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.

Comble

Superstructure d'une construction, qui comprend sa charpente et sa couverture. Le volume d'un comble correspond au volume du niveau supérieur d'une construction disposant d'une toiture à pente.

Niveau en attique

Niveau supérieur d'une construction, édifié en retrait d'au moins 2 mètres de la façade.

DÉFINITIONS À PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 11

Couronnement

Le couronnement correspond à la partie qui termine la construction. Il s'agit du toit, quelle que soit sa forme. Le couronnement peut, selon les cas, correspondre à l'étage supérieur d'une construction et intégrer divers éléments de la construction tels que les édifices techniques, les cheminées, les lucarnes, ... dans la limite de la hauteur plafond (cf définition ci-avant et schémas ci-avant de l'article 10).

DÉFINITIONS À PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 13

Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions telle qu'elle est définie ci-dessus.

Espaces verts

Les espaces verts correspondent à la superficie du terrain dont le traitement est végétalisé.

Il peut s'agir d'espaces aménagés sur dalle avec un minimum d'épaisseur de terre végétale :

- de 60 centimètres en cas d'engazonnement
- de 80 centimètres en cas de plantation d'arbustes
- de 1,50 mètre et de 2 m³ minimum en cas de plantation d'arbres.

Ne sont pas pris en compte dans la superficie des espaces verts les surfaces engazonnées sur dalles alvéolaires.

Pleine terre

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe aucune construction en sous-sol, ni en surplomb, à l'exception des débords de toiture, des modénatures et oriels.

Arbre de haute tige

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 30/35 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

Espèces locales

Une espèce locale ou spontanée est une espèce végétale qui pousse naturellement dans la région Ile de France et reste pérenne même sans gros entretien : charme, frêne, orme, arbre de Judée, les arbres fruitiers...

